

## 7 - Johannisthal/Adlershof

### Treptow-Köpenick - Johannisthal/Adlershof

#### Flächengröße

ca. 40 ha Wohnbauflächen inklusive Wohnen am Landschaftspark bereits realisiert bzw. in Realisierung (3 ha WAC II), weitere 14 ha Potentialflächen (Areal Müller Erben, VEP 9-17VE)

#### Eigentumsverhältnisse

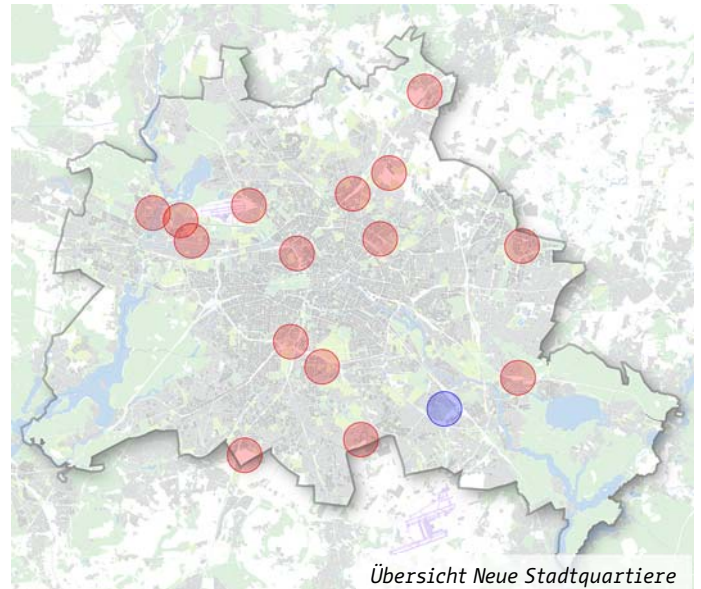
bereits an private bzw. städtische Wohnungsbaun-  
ternehmen veräußert, bzw. Erwerbsaktivitäten aus  
privatem Besitz

#### Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.500 WE realisiert, ca. 600 WE im Bau, ca.  
2.400 WE in Planung

#### Baubeginn

Wohnen am Campus II ab Ende 2019, Fertigstellung  
2022; Areal Müller Erben ab 2024/2025, vorab Maß-  
nahmen der Beräumung, Altlastensanierung und Er-  
schließung; Neues Wohnen am Eisenhutweg ab 2022



Übersicht Neue Stadtquartiere

#### Flächennutzungsplan

Wohnflächen, gewerbliche und gemischte Bauflä-  
chen, Grünflächen, Sondergebietsflächen

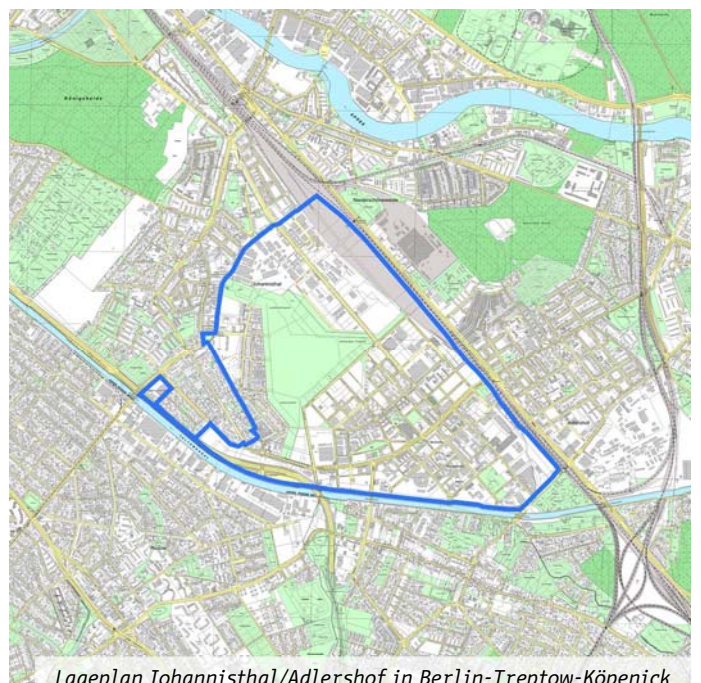
Bisher erforderliche FNP-Änderungsverfahren sind  
erfolgt

#### Bebauungsplanverfahren

9 Bebauungspläne im Verfahren: XV-51a-2, XV-51j-1,  
XV-52-1, XV-58bb-1, 9-17VE, XV-68b-1, 9-15a, 9-41,  
9-15b-1 (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur) /  
SenStadtWohn



Luftbild Johannisthal/Adlershof



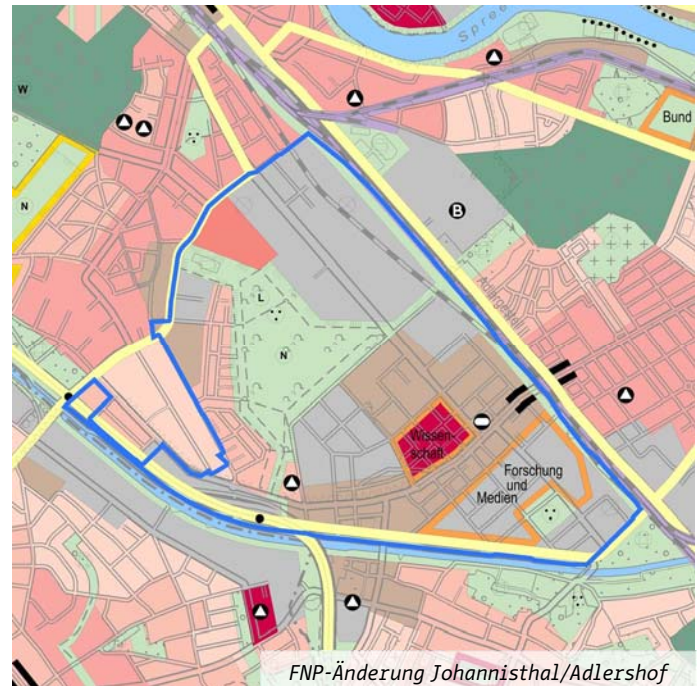
Lageplan Johannisthal/Adlershof in Berlin-Treptow-Köpenick

### 1.1 Stadträumliche Einordnung

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ist ein integrierter Wissenschafts-, Wirtschafts-, Wohn- und Medienstandort, der nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt wird. Das 420 ha große Gebiet liegt im Südosten Berlins inmitten der Airport Region BER und des neuen Investitionskorridors, der sich vom BER bis zum Hauptbahnhof erstreckt. Mit 1.207 Unternehmen, der Humboldt Universität zu Berlin und 8 außeruniversitären Forschungseinrichtungen bietet die Wissenschaftsstadt eine deutschlandweit einzigartige Dichte innovativer Unternehmen und Einrichtungen. Auf einem Gebiet von 420 ha sind derzeit rund 23.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig, hinzu kommen ca. 6.500 Studierende. Inzwischen leben hier ca. 4.000 Menschen. (Stand 01.01.2020)

### 1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Im Jahr 1993 wurde der Masterplan zur Entwicklung eines Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes mit einem zentralen Landschaftspark auf dem Gelände des ehemaligen Flugfeldes Johannisthal erarbeitet und in den folgenden Jahren modifiziert. Der Berliner Senat legte am 07.12. 1994 das 420 ha große Gelände gemäß §§ 165 ff. BauGB als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich fest. Das Konzept wurde in den Folgejahren neuen Anforderungen entsprechend fortgeschrieben und sukzessive realisiert. Voraussetzung dafür waren umfangreiche Erschließungsmaßnahmen. Das städtebauliche Ziel, die ehemals isolierte Lage des Standortes im Stadtgefüge aufzuheben und die Anbindung an die Nachbarquartiere zu verbessern, wurde durch den Umbau des S-Bahnhofs mit Brückenaufweitung, den Neubau eines übergeordneten Erschließungsnetzes mit der Hauptentwicklungsachse Rudower Chaussee, dem Groß-Berliner Damm, der Hermann-Dorner Allee, des Ernst-Ruska Ufers sowie der Straße Am Studio, der Trassenfreihaltung für die Erschließung durch die Straßenbahn, den Autobahnanschluss Adlershof an die A 113, ein engmaschiges inneres Erschließungsnetz einschließlich eines Netzes aus Fuß- und Radwege-Verbindungen auch entlang des Teltow-Kanals sowie zum und durch den Landschaftspark realisiert. Die Verlängerung der Straßenbahn nach Schöne-weide ist im Bau. Eine neue Fuß- und Radwege-Brücke über die Bahn und das Adlergestell ist planerisch gesichert und in Vorbereitung. Maßnahmen der techni-



schen und grünen Infrastruktur, wie die Herstellung von 80 ha öffentlicher Grünfläche und eines Retentionsbodenfilterbeckens, sind ebenfalls realisiert.

Das erste Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Landschaftspark“ wurde von 2004 bis 2006 als Einfamilienhausgebiet entwickelt. Das Wohngebiet „Straße am Flugplatz“ wurde Ende 2020 fertiggestellt. Ein weiteres Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Campus I“ im Geschosswohnungsbau mit Dichten (GFZ) zwischen 1,2 bis 1,8 ist fertiggestellt. Darüber hinaus sind das Wohnungsbauvorhaben „Wohnen am Campus II“ im Bau bzw. in der Planung (Areal „Müller Erben“ und „Neues Wohnen am Eisenhutweg“). Die Wohnungsbauvorhaben liegen überwiegend am Rande des Landschaftsparks und profitieren damit von der Freiraumqualität. Die städtebauliche und architektonische Qualität wird durch konkurrierende Verfahren, vertragliche Bindung und die Bauleitplanung gesichert.

### 1.3 Wohnungspolitische Ziele

Innerhalb des gesamten Entwicklungsbereichs wurden bereits ca. 2.500 Wohnungen gebaut. Dabei ist ein hoher Anteil von Mietwohnungen entstanden. Bauherren waren Privatinvestorinnen und -investoren, mehrere Wohnungsgenossenschaften sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften. Zudem sind über 500 Einheiten für studentisches Wohnen entstanden. Mittlerweile besteht Planungsrecht für etwa 600 weitere Wohnungen, die von der HOWOGE derzeit baulich realisiert werden. Für ca. 2.400 Wohnungen wird mit den Projekten „Areal Müller

Erben“ und „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ derzeit Planungsrecht geschaffen.

Schwerpunkte werden auf familienorientiertes und studentisches Wohnen sowie Sonderwohnformen gelegt.

#### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Entwicklungsbereiches wurde ein umfangreiches Netz an Straßen errichtet, welches die verkehrliche Erschließung der Baufelder sichert und das Gebiet in das übergeordnete Straßen-, Wege- und Liniennetz des ÖPNV einbindet.

Für die zusätzliche Wohnbebauung liefern umfangreiche verkehrliche Untersuchungen.

Eine abgestimmte gebietskonkrete Verkehrsprognose 2030, die auch das Nebennetz erfasst, liegt vor. Diese ist Grundlage für die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden verkehrlichen Untersuchungen. Um den neuen Gegebenheiten und damit verbundenen hohen Mobilitätsanforderungen gerecht zu werden, wird für den gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ ein Mobilitätskonzept vorbereitet. Darin sollen konventionelle, innovative und weiche Faktoren Berücksichtigung finden, um den MIV zu reduzieren und die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden zu mindern. Für die Straßenbahnneubaustrecke Adlershof II nach Schöneweide wurde der Planfeststellungsbeschluss gefasst. Mit der baulichen Umsetzung wurde in 2020 begonnen. Der neue Streckenabschnitt wird im Herbst 2021 in Betrieb gehen.

Zur Erschließung des neuen Gewerbeareals „Gleislins“ und des Ortsteils Johannisthal wird der vormalige Betriebsbahnhof Schöneweide, im Dezem-

ber 2020 umbenannt in „Johannisthal“ voraussichtlich Ende 2021 zum Entwicklungsbereich hin geöffnet. Die Straßen im Areal der Gleislins wurden im Oktober 2020 für den Verkehr frei gegeben. Eine neue Fuß- und Radwegebrücke in der verlängerten Ostfuge wird über die Bahnanlagen und das Adlergestell führen. Sie schließt eine bedeutende Lücke im Teltower Dörferweg (Weg Nr. 15 der 20 grünen Hauptwege) und bietet künftig eine direkte Verbindung zur Köllnischen Heide und weiter zur Spree.

Die Radschnellverbindung entlang der A 113 und des Teltowkanals (sog. Y-Trasse), die Adlershof noch komfortabler mit der Innenstadt verbindet als der bereits heute abschnittsweise vorhandene Weg, ist Gegenstand einer Machbarkeitsstudie des Senats. Derzeit befinden sich die Untersuchungen zur Y-Trasse in der Phase der Vorplanung (LHP 2 gemäß HOAT), in der Lösungsmöglichkeiten zu den Trassenvarianten weitervertieft werden.

#### 1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Am Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee wird der Bau einer Gemeinschaftsschule, die Teil der Berliner Schulbauoffensive ist, planungsrechtlich vorbereitet (3-zügige Grundstufe, 6-zügige Sekundarstufe I, 4-zügige Sekundarstufe II).

Im Februar 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan 9-15b-1 gefasst, der den Bau einer Grundschule an der Gerhard-Sedlmayr-Straße planungsrechtlich sichern soll.

Im Entwicklungsbereich gibt es 7 Kitastandorte mit insgesamt 490 Plätzen, die in den vergangenen Jahren errichtet bzw. erweitert worden sind. Davon befindet sich eine Kita in öffentlicher Trägerschaft. Geplant oder in Bau sind weitere 3 Kindertagesstätten bzw. Einrichtungen mit insgesamt 330 Plätzen.

An der Merlitzstraße konnte 2004 mit Mitteln aus dem Treuhandvermögen eine Dreifeldsporthalle für Schul- und Vereinssport realisiert werden. Am Eisenhutweg wurde ein privatbetriebenes Seniorenpflegestift mit 103 Plätzen errichtet.

Der 68 ha große Landschaftspark bietet ausreichende Erholungsflächen. Er ist im Kern als Naturschutzgebiet, im Umring als Landschaftsschutzgebiet ausge-



Luftbild Johannisthal/Adlershof, Handlungsschwerpunkte

wiesen. Kleinere Plätze und Parks mit einer Gesamtgröße von 10 ha wie z.B. der Anger im Wohngebiet „Wohnen am Campus“, der Grünzug „Oktogon“ und mehrere Kinderspielplätze ergänzen die Grün- und Freiraumstruktur. 2022 wird der Bau des Oktogons Nordost starten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals Müller Erben sollen weitere 2 Spielplätze und eine Grünverbindung entstehen.

### 1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Grundsätzlich werden für alle Bebauungspläne im Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen erstellt. Ein Großteil des Ausgleichs bzw. der Minderung der (möglichen) Eingriffe in den Baugebieten wird durch die fast flächendeckende Festsetzung der sogenannten „Ökostandards“ gesichert. Diese sind Dachbegrünung, eine Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Begrenzung der GRZ, wasserdurchlässige Wegeaufbauten sowie die Versickerung des Oberflächenwassers. Hierbei sind für die noch erforderlichen Erschließungsstraßen die Klimaschutzziele des Landes Berlin und die daraus resultierenden neuen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe zur Regenentwässerung zu beachten.

Die Bebauungspläne sehen in der Regel folgende umweltrelevante Festsetzungen vor:

- \* Beschränkung der GRZ-Überschreitung in den Baugebieten und den Flächen für Gemeinbedarf für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %
- \* Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen (ein Baum je vier Stellplätze)
- \* Extensive Begrünung von Flachdächern (mit Ausnahme von Solaranlagen, technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- \* Pflanzbindung für Laubbäume, abhängig vom Standort und künftiger Nutzung pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in der Regel mindestens ein Laubbaum zu pflanzen
- \* Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
- \* Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- \* Für Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen wird die Verwendung von Arten der in der

jeweiligen Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

### 1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Zum Bebauungsplan XV-53a-2 „Straße am Flugplatz“ hat die HOWOGE eine öffentliche Erörterungsveranstaltung zur Vorstellung des Vorhabens im März 2015 und eine städtebauliche Ideenwerkstatt mit drei Planungsbüros durchgeführt. Die Zwischenergebnisse wurden den Anwohnerinnen und Anwohnern im November 2015 durch die Planungsbüros vorgestellt. Der Siegerentwurf wurde im Januar 2016 öffentlich präsentiert.

Für den Vorhaben und Erschließungsplan 9-17 VE „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ fand im Mai 2018 ein Informationsabend mit der Vorhabenträgerin vor Ort statt.

Am 30.01.2020 fand eine erste Bürgerinformationsveranstaltung zum BVG-Betriebshof Adlershof statt. Weitere sind vorgesehen.

Zum Bebauungsplan 9-15a kann Corona-bedingt keine Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung werden die Anlieger mit einem Flyer zusätzlich über die Planungsziele und die Möglichkeiten zur Stellungnahme informiert. Des Weiteren stehen alle Informationen auf der WEB-Site der Senatsverwaltung für Stadtentwicklungen und Wohnen zur Verfügung. Auf der WEB-Site [www.adlershof.de](http://www.adlershof.de) wird eine entsprechende Verlinkung zu diesen Unterlagen installiert. Zum Mobilitätsverhalten am Standort wurde eine Online-Umfrage gestartet. Aus den Ergebnissen sollen Maßnahmen hergeleitet werden, die eine Verbesserung der Verkehrssituation am Standort bewirken können und die Zufriedenheit für alle Verkehrsteilnehmer stärken.

### 1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Berlin Johannisthal / Adlershof“ befindet sich nach über 25-jährigem Prozess in der letzten Entwicklungsphase. Planungsrecht ist in der Entwicklungsmaßnahme flächendeckend vorhanden, aktuelle Änderungsverfahren erfolgen zugunsten des Wohnungsbaus, einer Gemeinschaftsschule, einer Grundschule, gewerblicher Nutzungen und eines Sondergebietes mit der

Zweckbestimmung Wissenschaft. In den kommenden 3-5 Jahren stehen Arbeiten auf den folgenden Handlungsfeldern an: Realisierung des Wohnquartiers „Wohnen am Campus II“ bis zum Herbst 2022; Planung und Entwicklung des „Müller-Erben-Areals“ als gemischt genutztes Quartier inklusive der erforderlichen verkehrlichen Infrastruktur; die Fertigstellung der Beräumung im Bereich der „Gleislinie“ in 2021 einschließlich der Gestaltung des neuen südlichen Zugangsbereichs des S-Bahnhofs Johannisthal sowie die nachfolgende Vergabe der landeseigenen Gewerbeflächen im Erbbaurecht; die planungsrechtliche Sicherung eines geplanten Straßenbahn-Betriebshofes Adlershof (über ein Planfeststellungsverfahren mit vorgelagertem B-Plan-Verfahren 9-41); die Planung eines Wohnquartiers am Eisenhutweg „Neues Wohnen am Eisenhutweg“ (585 Wohnungen); die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinschafts- und einer Grundschule sowie die Begleitung dieses Planungsprozesses; Realisierung der geplanten Fuß- und Radverkehrsbrücke und anderer verkehrlicher Maßnahmen im Zusammenhang mit den zuständigen Senatsverwaltungen sowie Unterstützung der Baumaßnahme der Straßenbahnverlängerung Adlershof II.

Die weiteren baureifen Gewerbegrundstücke werden sukzessiv profilkonform per Erbbaurecht vermarktet.

Die seit mehreren Jahren laufenden Verhandlungen mit den Eigentümern zur Entwicklung des „Müller Erben Areals“ sollen 2021 mit der Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung und eines Kaufvertrags zum Abschluss gebracht werden.

Die Maßnahmen der Beräumung, Altlastensanierung und Erschließung sind weitestgehend abgeschlossen. Eine wesentliche Herausforderung stellt diesbezüglich noch die Entwicklung des 20 ha großen Areals „Müller Erben“ dar. Diese Fläche ist durch die industrielle Vornutzung stark durch Schadstoffe im Boden, Grundwasser sowie in der Altgebäudesubstanz geprägt. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist daher eine umfangreiche Altlastensanierung in Boden und Grundwasser, verbunden mit dem Rückbau der Altgebäudesubstanz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung Berlins (WW Johannisthal). Dabei sollen auch die denkmalgeschützten Gebäude, soweit noch möglich, gesichert und erhalten werden.

Für die Umsetzung der SEM Berlin-Johannisthal/

Adlershof hat das Land Berlin die landeseigene Gesellschaft, die WISTA.Plan als treuhänderischen Entwicklungsträger beauftragt. Der aktuelle Vertrag läuft bis zum 31.12.2023, bis zum 31.12.2021 sollen die operativen Aufgaben und bis zum 31.12.2023 die Abrechnung der Gesamtmaßnahme abgeschlossen sein. Basierend auf der fortgeschriebenen Zeit-Maßnahmen-Planung werden bauliche Maßnahmen durch den Entwicklungsträger bis zum Jahr 2024 erforderlich sein, so dass vor diesem Hintergrund die SenSW den E-trägervertrag bis zum Ende des Jahres 2026 verlängern wird (bis Ende 2024 für Aufgaben des operativen Geschäftes plus 2 Jahre für die Abrechnung der Gesamtmaßnahme bis Ende 2026).

Eine weitere Verlängerung des Vertrages mit der WISTA.Plan in der Funktion des treuhänderischen Entwicklungsträgers ist davon abhängig, ob das Projekt „Entwicklung des gemischten Quartiers Müller Erben“ als letzte große Maßnahme in Adlershof umgesetzt werden kann (siehe Steckbrief). Sollte die avisierte Abwendungsvereinbarung mit den Eigentümern des Areals zum Abschluss gebracht werden, ergeben sich weitere Aufgaben, die durch die WISTA.Plan, dann mit deutlich reduziertem Personal, über das Jahr 2026 hinaus umzusetzen sind. Auch nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme werden noch fortlaufende Aufgaben (u.a. Pflegemaßnahmen, Vertragsabwicklungen/Controlling etc.) erforderlich sein, ob und wie die WISTA.Plan für Teile dieser Aufgaben im Rahmen eines Dienstleistervertrages beauftragt werden kann, wird durch den Fachbereich SoWo rechtzeitig abgeprüft.

### 1.9 Klärungsbedarf

Aktuell gibt es keine Klärungsbedarfe.